

## Řešení podaných námitek pro Opalice

(zdroj: <https://www.kamenny-ujezd.cz/file.php?nid=694&oid=8343542>)

### Námítka č 3:

**Ing. Petr Kos, Mgr. Barbora Kosová**, Radostice 18, 370 07 Kamenný Újezd

Námítka proti návrhu územního plánu Kamenný Újezd

Dne: 20. 5. 2019

Jako vlastníci pozemků parc. č. 29/10 a 55 v katastrálním území **Opalice**, uplatňujeme tímto námítku proti veřejně vystavenému návrhu územního plánu Kamenný Újezd. Pozemky parc. č. 29/10 a 55 katastrální území **Opalice** je v našem vlastnictví a je územím dotčeným touto námítkou. Dle veřejně vystaveného návrhu územního plánu Kamenný Újezd je pozemek par. č. 29/10 navržen z části jako součást zastavitelné plochy smíšené obytné — území malých sídel. Zčásti je pak vymezen jako součást nezastavitelného území - plochy zemědělské, přičemž z podmínek stanovených pro tento způsob využití plochy je zřejmé, že oplocení za tímto účelem není v předmětné ploše přípustné.

Žádáme, aby pro část pozemku parc. č. 29/10 v katastrálním území **Opalice**, a pozemek 55, které jsou navrženy jako součást plochy zemědělské, byly vymezeny jako součást plochy s takovým způsobem využití, v níž bude přípustné užívat předmětnou část pozemku jako obytnou zahradu a sad ke stávajícímu rodinnému domu, a to včetně možnosti oplocení za tímto účelem.

### Odůvodnění.

O změnu způsobu využití předmětné části pozemku žádáme proto, aby bylo možné celý pozemek užívat jako obytnou zahradu a sad ke stávajícímu rodinnému domu, a to včetně možnosti oplocení za tímto účelem. Důvodem je kromě zamezení vstupu zvířei, zajištění soukromí a znemožnění přístupu cizím osobám, i bezpečného pohybu našich dětí. Na uvedeném pozemku neplánujeme další výstavbu.

Přílohou přikládám:

- 1) kopii listu vlastnického,
- 2) snímek z KN s vyznačením předmětné části pozemku

### **Návrh rozhodnutí o námítce:**

**Námítce nelze vyhovět.**

### Odůvodnění:

*Toto řešení bylo dohodnuto s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví) dne 29. 1. 2020 a na úseku ochrany přírody a krajiny (MM ČB, OOŽP) dne 22. 1. 2020 (zápisy z dohodovacích jednání jsou součástí spisu). Požadovaný způsob využití plochy (dle obsahu uplatněné námítky se jedná o plochy rekreace – zahrady, chatové a zahrádkářské osady) na předmětných pozemcích je navržen do bloku zemědělské půdy, což je v rozporu právě se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a jednalo by se tak o narušení organizace obhospodařování ZPF fragmentací zemědělských ploch. Pozemek parc. č. 55 je navíc dotčen interakčním prvkem a zároveň významným krajinným prvkem. Interakční prvky jsou dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny skladební částí ÚSES a nemusí být propojeny s ostatními skladebními částmi ÚSES. Jedná se o krajinný segment, který na lokální úrovni zprostředkovává příznivé působení základních skladebních částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Interakční prvky často umožňují trvalou existenci určitých druhů organismů, majících menší prostorové nároky (vedle řady druhů rostlin některé druhy hmyzu, drobných hlodavců, hmyzožravců, ptáků, obojživelníků atd.). Mohou to být plochy zeleně, jako jsou parky, izolovaná maloplošná chráněná území nebo třeba izolované remízy v polích. Z tohoto*

důvodu není vhodné předmětný pozemek oplocovat či jakýmkoli způsobem zastavovat, a proto nebude uplatněné námitce vyhověno.

#### **Námitka č 6:**

**Jiří Nedorost**, Průběžná 30, 370 01 České Budějovice

Věc: Připomínka k územnímu plánu obce Kamenný Újezd

Dne: 20. 5. 2019

Žádám o změnu územního plánu na pozemku č.p. 88/2 v k.ú. **Opalice**.

V současnosti je pozemek vedený jako orná půda. Žádám aby byl zařazen jako pozemek pro výstavbu rodinného domu.

#### **Návrh rozhodnutí o námitce:**

**Námitce nelze vyhovět.**

*Odůvodnění:*

*Toto řešení bylo dohodnuto s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví) dne 29. 1. 2020 (zápis z dohodovacích jednání je součástí spisu). Požadovaná zastavitelná plocha s možností výstavby objektu pro bydlení je navržena do bloku zemědělské půdy, což je v rozporu právě se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhováním námitce by došlo k zástavbě směrem do volné krajiny a k narušení organizace obhospodařování ZPF fragmentací zemědělských ploch. Územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, aby byly splněny výše uvedené podmínky na ochranu ZPF a zároveň byla pokryta reálná potřeba požadavků změny v území, s ohledem na rozvojový potenciál správního území obce Kamenný Újezd, spolu s navrženou přiměřenou rezervou rozvojových ploch. Stávající navržené zastavitelné plochy v sídle nejsou doposud využity, navržení dalších nových zastavitelných ploch do volné krajiny by bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nevhodné. Z hlediska bonitovaných půdně ekologických jednotek se jedná o pozemek ve III. třídě ochrany. Půdy s III. třídou bonitní ochrany jsou půdou s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánu využít eventuálně pro výstavbu Nicméně pro zemědělskou půdu s III. tř. ochrany, neznamena možné odejmutí automaticky zařazení do zastavitelných ploch v návrhu ÚP. Důležitým faktorem je umístění parcely vzhledem k zastavěnému území a k volné krajině.*

#### **Námitka č 29:**

**Petr a Dagmar Kočendovi**, Jírovcova 71, 370 04 České Budějovice

Námitka proti návrhu územního plánu Kamenný Újezd v katastrálním území **Opalice**.

Dne: 15. 5. 2019

Jako vlastníci pozemku parcela č. 88/3 v katastrálním území **Opalice** uplatňujeme tímto námitku proti veřejně vystavenému návrhu územního plánu Kamenný Újezd. Pozemek parcela č. 88/3 v katastrálním území **Opalice** jsou v našem vlastnictví a jsou tedy územím dotčeným touto námitkou. Dle veřejně vystaveného návrhu územního plánu Kamenný Újezd jsou výše uvedené pozemky v našem vlastnictví vymezeny jako součást plochy zemědělské. Žádáme, aby náš pozemek byl součástí zastavitelné plochy — plochy smíšené obytné — území malých sídel tak, aby bylo možné zde realizovat rodinný dům. Popřípadě byl zařazen jako součást zastavitelné plochy — plochy rekreace — zahrady, chatové a zahrádkářské osady.

*Odůvodnění:*

Žádáme o změnu územního plánu Kamenný Újezd z důvodu:

Pozemek se nachází v obci **OPALICE**, na místě, kde jsou za sebou čtyři parcely, z toho dvě parcely jsou již zastavěny. Tento pozemek téměř navazuje na tyto dvě zastavěné parcely. Naše čtvrtá parcela je již oplocená a má elektrickou přípojku. K tomuto pozemku již vede obecní cesta. Majitel třetí parcely č. 88/2, také žádá o změnu územního plánu Kamenný Újezd na zastavitelnou plochu. Chtěli by jsme zde postavit nižší bungalov nebo dřevostavbu a žít zde. Do Opalic jezdíme již 15 let do zahradní kolonie, kde se nachází velmi malý zahradní domek, který nám nepatří. Máme zde letité přátele a máme toto místo moc rádi.

### **Návrh rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce nelze vyhovět.**

#### **Odůvodnění:**

*Toto řešení bylo dohodnuto s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví) dne 29. 1. 2020 (zápis z dohodovacích jednání je součástí spisu). Požadovaná zastavitelná plocha se způsobem využití plocha smíšená obytná – území malých sídel, popřípadě plocha rekreace – zahrady, chatové a zahrádkářské osady je navržena do bloku zemědělské půdy, což je v rozporu právě se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhováním námitce by došlo k nekoncepční zástavbě (případně oplocení) v de facto volné krajině a k narušení organizace obhospodařování ZPF fragmentací zemědělských ploch. Územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, aby byly splněny výše uvedené podmínky na ochranu ZPF a zároveň byla pokryta reálná potřeba požadavků změny v území, s ohledem na rozvojový potencionál správního území obce Kamenný Újezd, spolu s navrženou přiměřenou rezervou rozvojových ploch. Stávající navržené zastavitelné plochy v sídle nejsou doposud využity, navržení dalších nových zastavitelných ploch do volné krajiny by bylo z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nevhodné. Z hlediska bonitovaných půdně ekologických jednotek se jedná o pozemek ve III. třídě ochrany. Půdy s III. třídou bonitní ochrany jsou půdou s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánu využít eventuálně pro výstavbu Nicméně pro zemědělskou půdu s III. tř. ochrany, neznamená možné odejmutí automaticky zařazení do zastavitelných ploch v návrhu ÚP. Důležitým faktorem je umístění parcely vzhledem k zastavěnému území a k volné krajině a v tomto případě nedochází k přímé návaznosti na zastavěnou plochu.*

#### **Námitka č 54:**

**Marie Velflová**, Heydukova 560/2, 370 01 České Budějovice, Zastoupená JUDr. Ing. Romanem Hájkem, Svatoslava 9, 140 00 Praha 4  
Dne: 21. 5. 2019

#### **NÁMITKA PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMENNÝ ÚJEZD**

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, jakožto orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle 5 odst. 1 a 2 a 6 odst. 1 zákona Č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „úřad územního plánování“), oznámil dne 11.4.2019 podle § 52 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 et. Seq. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zahájení řízení o územním plánu Kamenný Újezd v katastrálním území Kamenný Újezd, Kosovu Opalic, Krasejovka, **Opalice** a Otmanka (dále jen „návrh územního plánu“). Ve věci proběhlo dne 13.5.2019 veřejné projednání územního plánu.

Vlastník pozemku je vlastníkem pozemku parc.č. 352/17 — trvalý travní porost o výměře 10723 m<sup>2</sup>, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj — katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí obce Kamenný Újezd, katastrální území Kosov u Opalic na LV Č. 75 (dále jen „dotčený pozemek“). Vlastník pozemku je současně i vlastníkem dalších pozemků zapsaných na uvedeném listu vlastnictví.

Důkaz:

1. Výpis z katastru nemovitostí - pozemek p.č. 352/17 v obci Kamenný újezd, katastrální území Kosov u Opalic, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj — katastrální pracoviště České Budějovice na LV 75 ze dne 19.5.2019

Vlastník pozemku, jakožto vlastník pozemku dotčeného návrhem územního plánu, podává v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona

Námitku proti návrhu územního plánu

a to z důvodů v tomto podání dále uvedených.

II.

Urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury katastrálního území Kosov u Opalic je stanovena územním plánem obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění změny č. 1 ze dne 26.9.2012 a změny č. 2 ze dne 8.6.2011 (dále jen „platný územní plán“). V platném územním plánu je část dotčeného pozemku vlastníka pozemku o výměře cca 2790 m<sup>2</sup> součástí zastavitelného území vymezeného jako území obytné malých sídel, zbývající část dotčeného pozemku o výměře cca 7933 m<sup>2</sup> je územím přírodních nelesních porostů. Hodnota dotčeného pozemku byla stanovena jako cena obvyklá znaleckým posudkem č. 5575-095/19 ze dne 19.5.2019 zpracovaným soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí Ing. Janem Benešem na 9.000.000,- Kč (slovy: devět milionů korun českých). Vlastník pozemku k této části podání zdůrazňuje, že judikaturou byla přiznána znaleckým posudkům předloženým účastníky řízení ve správním řízení stejná váha jako znaleckým posudkům, které si nechává vypracovat správní orgán. V řízení před správním orgánem musí být posudek předložený účastníkem řízení, pokud splňuje náležitosti uvedené v § 127a a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, hodnocen stejně jako důkaz znaleckým posudkem, které si nechává vypracovat správní orgán (rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 206/2014 ze dne 2.7.2015).

Důkazy:

2. územní plán obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění změny č. 1 ze dne 26.9.2012 a změny č. 2 ze dne 8.6.2011 (veřejně přístupný na <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/uzemni-plany-a-dalšínastroje-uzemni-planovani/>).

3. znalecký posudek č. 5575-095/19 ze dne 19.5.2019 zpracovaný Ing. Janem Benešem soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí. Návrh územního plánu vyčleňuje dotčený pozemek zcela mimo hranice zastavitelných ploch, s čímž vlastník pozemku zásadně nesouhlasí. Důvody pro tento hrubý zásah do vlastnických práv vlastníka pozemku vedoucí k přímému znehodnocení jeho majetku nejsou vůbec zřejmé a odůvodněné, naopak vyvolává oprávněnou domněnku chaotického a nahodilého výběru pozemků s cílem snížit zastavitelnost území. Přípustným využitím území obytného malých sídel v platném územním plánu je bydlení venkovského typu (zejména stavby rodinných domů) v kombinaci s občanskou vybaveností, službami, zemědělstvím, rekreací a sportem. Naopak jsou v území obytném malých sídel vyloučeny veškeré činnosti, které i druhotně hlukem, prachem, exhalacemi či jinak narušují životní prostředí ve stavbách a v jejich dosahu nad přípustnou míru. Garáže a parkovací stání jsou vyloučeny též, nesouvisí-li s přípustným funkčním využitím (viz či. 2 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Kamenný Újezd). Platný územní plán tedy adekvátně zabezpečuje bezkolizní polyfunkční fungování území v měřítku drobných venkovských sídel. Bylo-li záměrem tento typ území systémově rozvíjet, potom není důvod od něj ustupovat po relativně krátké době (s ohledem na reálné lhůty výstavby dané současným zněním stavebního zákona a dalších příslušných závazných právních předpisů).

Důkazy:

4. Obecně závazná vyhláška č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Kamenný Újezd ze dne 6.9.2005 (veřejně přístupná na <https://www.kamenny-ujezd.cz/vyhlasiky-zakony-a-usnesenizastupitelstva>) Vlastníkovi pozemku je znám i další případ pozemku, který návrh územního plánu vyčleňuje mimo hranice zastavitelných ploch. Jde o pozemek pozemkové parcely parc.č. parc.č. 38/2 — orná půda o výměře 2309 m<sup>2</sup>, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský

kraj — katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí obce Kamenný Újezd, katastrální území Kosov u Opalic na LV č. 293 (dále jen „pozemek p.č. 38/2“). V platném územním plánu je pozemek p.č. 38/2 součástí zastavitelného území vymezeného jako území obytné malých sídel ve smyslu Čl. 2 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Kamenný Újezd (viz důkaz č. 2 – Územní plán obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění pozdějších změn). Návrh územního plánu vyčleňuje i pozemek p.č. 38/2 zcela mimo hranice zastavitelných ploch způsobem, který činí dojem naprosté nahodilosti, neodůvodněnosti a z hlediska závažnosti zásahu do vlastnických práv jej nelze než považovat za nepřijatelný. Vlastníkovi pozemku je dále známo, že Ředitelství silnic a dálnic České republiky (dále jen „ŘSD ČR“) vykonávající vlastnická práva k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, uplatnilo k návrhu zadání nového územního plánu v r. 2013 požadavek, aby nově navržené lokality řešené v návrhu územního plánu respektovaly mimo souvisle zastavěné území obce silniční ochranná pásma silnic 1/3 a 1/19. ŘSD ČR dále uplatnilo v r. 2014 i další požadavek, aby nově navržené lokality s funkčním využitím vyžadujícím splnění platných hygienických limitů byly řešeny mimo území zasažené negativními účinky z dopravy z provozu na komunikacích 1/3, 1/19 a plánované dálnice D3. Žádný z těchto požadavků však není možné považovat za důvod, pro který by měl být dotčený pozemek vyčleněn mimo hranice zastavitelných ploch. ŘSD ČR písemně ujistilo vlastníka pozemku p.č. 38/2, že si nečiní nároky na dotčený pozemek a že souhlasí s ponecháním dotčeného pozemku v návrhu územního plánu s původním funkčním využitím území malých obytných sídel.

Důkazy:

5. Dopis ŘSD ČR úřadu územního plánování ve věci návrhu zadání územního plánu Kamenný Újezd sp.zn. 24702-13-ŘSD-11110 ze dne 13.12.2013

6. Dopis ŘSD ČR úřadu územního plánování ve věci návrhu zadání územního plánu Kamenný Újezd sp.zn. 24128-14-ŘSD-11110 ze dne 16.12.2014

7. Dopis ŘSD ČR vlastníkovi pozemku p.č. 38/2 ve věci návrhu zadání územního plánu Kamenný Újezd, část Kosov u Opalic, sp.zn. 5808-ŘSD19-11110 ze dne 2.5.2019 Vlastník pozemku považuje i případ pozemku p.č. 38/2 za důkaz naprosté bezkonceptnosti přípravy návrhu územního plánu, který vyvolává zásadní pochybnosti transparentnosti a upřímnosti záměrů s návrhem územního plánu spojených. Pro vyloučení všech pochybností k této části podání vlastníka pozemku s odkazem na judikaturu připomíná, že všechny výhrady privilegované osoby ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou námitkami a je tak nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek privilegované osoby, které směřují proti jiným částem územního plánu než je vymezení zastavitelných ploch ve vlastnictví privilegované osoby, jakož námitek mířících na proces pořizování územního plánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. Ao 1/2009-185 ze dne 23.9.2009).

III.

Územní plán tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného a nepřípustného využití či stanoví podmínky prostorového uspořádání, obecně omezuje vlastníka nemovitosti v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem. Tento potenciální zásah do práv je nepochybně myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitosti umístěné v území regulovaném územním plánem. Omezení vlastnického práva je však možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu (§ čl. 11 odst. 4 usnesení ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů). Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetřnějším ze způsobu vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009). Vlastníkovi pozemku se v namítaných částech návrhu územního plánu nepodařilo jakýkoli veřejný zájem identifikovat. Naopak je přesvědčen, že návrh územního plánu byl zpracován mimořádně nešetrně vůči některým ze současných vlastníků způsobem, kterým je kvalifikován přivodit fatální majetkovou újmu, kterou vyčíslil výše uvedený posudek soudního znalce na 6.300.000,- Kč, tj. 70% původní ceny k datu podání této námítky (viz důkaz č. 3). Návrh územního plánu tedy znamená téměř úplné

znehodnocení pozemku. Na základě výše uvedených skutečností vlastník pozemku navrhuje, aby úřad územního plánování v souladu s § 53 stavebního zákona upravil návrh územního plánu Kamenný Újezd a ponechal pozemek p.č. 352/17 v zastavitelném území v rozsahu zastavitelnosti přiznané tomuto pozemku platným územním plánem obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění pozdějších změn.

#### **Návrh rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje.**

##### **Odůvodnění:**

Po konzultaci se zpracovatelem návrhu územního plánu Kamenný Újezd Ing. arch. Rampasem, určeným zastupitelem pro pořizování ÚP PhDr. Lavičkou, Ph.D. a Ing. Steinbauerem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví) se námitce vyhovuje tím způsobem, že část pozemku parc. č. 352/17 v k. ú. Kosov u Opalic (v rozsahu dle platného ÚPO Kamenný Újezd), která je vymezena jako plocha se způsobem využití plochy zemědělské, bude vymezena jako plocha se způsobem využití plochy smíšené obytné – území malých sídel. Rozsah zastavitelné plochy na předmětném pozemku byl již jednou dotčenými orgány schválen v ÚPO Kamenný Újezd, v platném znění, proto byla předmětná část pozemku na základě uplatněné námítky znovu navrácena do zastavitelného území.

#### **Námitka č 55:**

**Bc. Martin Choc**, Puklicova 1029/40, 370 04 České Budějovice, Zastoupen JUDr. Ing. Romanem Hájkem, Svatoslavova 9, 140 00 Praha 4

Dne: 20. 5. 2019

#### **NÁMITKA PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMENNÝ ÚJEZD**

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, jakožto orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle § 5 odst. 1 a 2 a § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „úřad územního plánování“), oznámil dne 11.4.2019 podle § 52 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 et. seq. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zahájení řízení o územním plánu Kamenný Újezd v katastrálním území Kamenný Újezd, Kosovu Opalic, Krasejovka, **Opalice** a Otmanka (dále jen „návrh územního plánu“). Ve věci proběhlo dne 13.5.2019 veřejné projednání územního plánu. Vlastník pozemku je vlastníkem pozemku parc.č. 38/2 — orná půda o výměře 2309 m<sup>2</sup>, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj — katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí obce Kamenný Újezd, katastrální území Kosov u Opalic na LV č. 293 (dále jen „dotčený pozemek“). Vlastník pozemku je současně i vlastníkem dalších pozemků zapsaných na uvedeném listu vlastnictví.

##### **Důkaz:**

1. Výpis z katastru nemovitostí – pozemek p.č. 38/2 v obci Kamenný Újezd, katastrální území Kosov u Opalic, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj — katastrální pracoviště České Budějovice naLV 293 ze dne 19.5.2019. Vlastník pozemku, jakožto vlastník pozemku dotčeného návrhem územního plánu, podává v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona Námitku proti návrhu územního plánu a to z důvodů v tomto podání dále uvedených.

##### **II.**

Urbanistická koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury katastrálního území Kosov u Opalic je stanovena územním plánem obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění změny č. 1 ze dne 26.9.2012 a změny č. 2 ze dne 8.6.2011 (dále jen „platný územní plán“).

K dotčenému pozemku je vydán pravomocný „společný souhlas – územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru“ ze dne 12.4.2019, které vydal Magistrát města České

Budějovice, stavební úřad (dále jen „společný souhlas“). Společný souhlas je vydán jako souhlas se stavebním záměrem stavby rodinného domu a stavby související, a to na dotčeném pozemku. Dotčený pozemek je tedy k datu ocenění dle společného souhlasu pozemkem určeným k realizaci stavby rodinného domu s příslušenstvím a lze na něj nahlížet jako na stavební pozemek. V platném územním plánu je dotčený pozemek součástí zastavitelného území vymezeného jako území obytné malých sídel. Hodnota dotčeného pozemku byla stanovena jako cena obvyklá znaleckým posudkem č. 5576-096/19 ze dne 19.5.2019 zpracovaným soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí Ing. Janem Benešem na 5.800.000,- Kč (slovy pět milionů osm set tisíc korun českých). Vlastník pozemku k této části podání zdůrazňuje, že judikaturou byla přiznána znaleckým posudkům předloženým účastníky řízení ve správním řízení stejná váha jako znaleckým posudkům, které si nechává vypracovat správní orgán. V řízení před správním orgánem musí být posudek předložený účastníkem řízení, pokud splňuje náležitosti uvedené v § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, hodnocen stejně jako důkaz znaleckým posudkem, které si nechává vypracovat správní orgán (rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 206/2014 ze dne 2.7.2015).

Důkazy:

2. územní plán obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění změny č. 1 ze dne 26.9.2012 a změny č. 2 ze dne 8.6.2011 (veřejně přístupný na <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/uzemni-plan-y-a-dalšínastroje-uzemni-planovani/>).

3. společný souhlas – územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j.SU1741/2009-2 vydaný Magistrátem města České Budějovice, stavební úřad ze dne 12.4.2019.

4. znalecký posudek č. 5576-096/19 ze dne 19.5.2019 zpracovaný Ing. Janem Benešem soudním znalcem oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí. Návrh územního plánu vyčleňuje dotčený pozemek zcela mimo hranice zastavitelných ploch, s čímž vlastník pozemku zásadně nesouhlasí. Důvody pro tento hrubý zásah do vlastnických práv vlastníka pozemku vedoucí k přímému znehodnocení jeho majetku nejsou vůbec zřejmé a odůvodněné. Přípustným využitím území obytného malých sídel v platném územním plánu je bydlení venkovského typu (zejména stavby rodinných domů) v kombinaci s občanskou vybaveností, službami, zemědělstvím, rekreací a sportem. Naopak jsou v území obytném malých sídel vyloučeny veškeré činnosti, které i druhotně hlukem, prachem, exhalacemi či jinak narušují životní prostředí ve stavbách a v jejich dosahu nad přípustnou míru. Garáže a parkovací stání jsou vyloučeny též, nesouvisí-li s přípustným funkčním využitím (viz čl. 2 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Kamenný Újezd). Platný územní plán tedy adekvátně zabezpečuje bezkolizní polyfunkční fungování území v měřítku drobných venkovských sídel. Bylo-li záměrem tento typ území systémově rozvíjet, potom není důvod od něj ustupovat po relativně krátké době (s ohledem na reálné lhůty výstavby dané současným zněním stavebního zákona a dalších příslušných závazných právních předpisů).

Důkazy:

5. Obecně závazná vyhláška č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Kamenný Újezd ze dne 6.9.2005 (veřejně přístupná na <https://www.kamenny-uejzd.cz/vyhlasiky-zakony-o-usnesenizastupitelstva>) Vlastníkovi pozemku je dále známo, že Ředitelství silnic a dálnic České republiky (dále jen „ŘSD ČR“) vykonávající vlastnická práva k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, uplatnilo k návrhu zadání nového územního plánu v r. 2013 požadavek, aby nově navržené lokality řešené v návrhu územního plánu respektovaly mimo souvisle zastavěné území obce silniční ochranná pásma silnic 1/3 a 1/19. ŘSD ČR dále uplatnilo v r. 2014 i další požadavek, aby nově navržené lokality s funkčním využitím vyžadujícím splnění platných hygienických limitů byly řešeny mimo území zasažené negativními účinky z dopravy z provozu na komunikacích 1/3, 1/19 a plánované dálnice D3. Žádný z těchto požadavků však není možné považovat za důvod, pro který by měl být dotčený pozemek vyčleněn mimo hranice zastavitelných ploch. ŘSD ČR písemně ujistilo vlastníka pozemku, že si nečiní nároky na dotčený pozemek a že souhlasí s ponecháním dotčeného pozemku v návrhu územního plánu s původním funkčním využitím území malých obytných sídel.

Důkazy:

6. Dopis ŘSD ČR úřadu územního plánování ve věci návrhu zadání územního plánu Kamenný Újezd sp.zn. 24702-13-ŘSD-11110 ze dne 13.12.2013

7. Dopis ŘSD ČR úřadu územního plánování ve věci návrhu územního plánu Kamenný Újezd sp.zn. 24123-14-ŘSD-11110 ze dne 16.12.2014 8. Dopis ŘSD ČR vlastníkově pozemku ve věci návrhu územního plánu Kamenný Újezd, Část Kosov u Opalic, sp.zn. 5808-ŘSD-19-11110 ze dne 2.5.2019. Vlastníkovi pozemku je znám i další případ pozemku, který návrh územního plánu vyčleňuje mimo hranice zastavitelných ploch. Jde o pozemek pozemkové parcely parc. č. 352/17 – trvalý travní porost o výměře 10723 m<sup>2</sup> zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj – katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí obce Kamenný Újezd, katastrální území Kosov u Opalic, na LV č. 75 (dále jen „pozemek p.č. 352/17“). V platném územním plánu je část pozemku p.č. 352/17 o výměře cca 2790 m<sup>2</sup> součástí zastavitelného území vymezeného jako území obytné malých sídel ve smyslu čl. 2 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 1/2005 o závazných částech územního plánu obce Kamenný Újezd (viz. důkaz č. 2 – Územní plán obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění pozdějších změn). Návrh územního plánu vyčleňuje i pozemek p.č. 352/17 zcela mimo hranice zastavitelných ploch způsobem, který činí dojem naprosté nahodilosti, neodůvodněnosti a z hlediska závažnosti zásahu do vlastnických práv jej nelze než považovat za nepřijatelný. Vlastník pozemku považuje i případ pozemku p.č. 352/17 za důkaz naprosté bezkopecnosti přípravy návrhu územního plánu, který vyvolává zásadní pochyby o transparentnosti a upřímnosti záměrů s návrhem územního plánu spojených. Pro vyloučení všech pochybností k této části podání vlastníka pozemku s odkazem na judikaturu připomíná, že všechny výhrady privilegované osoby ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou námitkami a je tak nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek privilegované osoby, které směřují proti jiných částem územního plánu než je vymezení zastavitelných ploch ve vlastnictví privilegované osoby, jakož i námitek mířících na proces pořizování územního plánu (rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. Ao 1/2009-185 ze dne 23.9.2009)

III.

Územní plán tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného a nepřípustného využití či stanoví podmínky prostorového uspořádání, obecně omezuje vlastníka nemovitosti v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem. Tento potenciální zásah do práv je nepochybně myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitosti umístěné v území regulovaném územním plánem. Omezení vlastnického práva je však možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu (§ čl. 11 odst. 4 usnesení ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů) Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009). Vlastníkovi pozemku se v namítaných částech návrhu územního plánu nepodařilo jakýkoli veřejný zájem identifikovat. Naopak je přesvědčen, že návrh územního plánu byl zpracován mimořádně nešetrně vůči některým ze současných vlastníků způsobem, kterým je kvalifikován přivodit fatální majetkovou újmu, kterou vyčíslil výše uvedený posudek soudního znalce na 5.220.000,-Kč, tj. 90% původní ceny k datu podání této námítky (viz důkaz č. 4). Návrh územního plánu tedy znamená fakticky úplné znehodnocení pozemku. Na základě výše uvedených skutečností vlastník pozemku navrhuje, aby úřad územního plánování v souladu s § 53 stavebního zákona upravil návrh územního plánu Kamenný Újezd a ponechal pozemek č. 38/2 v zastavitelném území v rozsahu zastavitelnosti přiznané tomuto pozemku platným územním plánem obce Kamenný Újezd ze dne 5.9.2005, ve znění pozdějších změn.

**Návrh rozhodnutí o námitce:**

**Námitka se vyhovuje.**

**Odůvodnění:**



Po konzultaci se zpracovatelem návrhu územního plánu Kamenný Újezd Ing. arch. Rampasem, určeným zastupitelem pro pořizování ÚP PhDr. Lavičkou, Ph.D., zástupci Ministerstva dopravy ČR a ŘSD a Ing. Steinbauerem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví) se námitce vyhovuje tím způsobem, že část pozemku parc. č. 38/2 v k. ú. Kosov u Opalic (v rozsahu dle platného ÚPO Kamenný Újezd), která je vymezena jako plocha se způsobem využití plochy zemědělské, bude vymezena jako plocha se způsobem využití plochy smíšené obytné – území malých sídel. Rozsah zastavitelné plochy na předmětném pozemku byl již jednou dotčenými orgány schválen v ÚPO Kamenný Újezd, v platném znění, proto byla předmětná část pozemku na základě uplatněné námítky, vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) pod zn. 5808-ŘSD-19-11110 ze dne 2. 5. 2019 a dále na základě námítky, kterou uplatnilo ŘSD ČR pod zn. 11870-ŘSD-19-11110, znovu navrácena do zastavitelného území.

### **Námitka č 88:**

**Jaroslava Dvořáková, Opalice 11, 370 07 Kamenný Újezd**

Věc: Námitka k návrhu územního plánu v katastrálním území Kamenný Újezd — **Opalice**

Dne: 21. 5. 2019

Dne 11. 6. 2004 byly podány připomínky obyvatel osady **Opalice** k návrhu územního plánu k. ú. Kamenný Újezd — **Opalice**. Připomínky byly přijaty a proběhla jednání ohledně jejich řešení. Řešením mělo být vyhlášení této oblasti Krajinná památková zóna Opalicko a vyhlášení stavební uzávěry. Na základě požadavku Národního památkového ústavu, Č. B. (čj. KUJCK 1724412004) a Krajského úřadu — JK, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, odd. památkové péče, Č. B. (zn. 4046/2004/C) měl být zakreslen do grafické části územně plánované dokumentace návrh krajinné památkové zóny Opalicko. Usnesením Zastupitelstva Obce K.Ú. ze dne 5. 9. 2005 bylo uloženo starostovi požádat stavební úřad Města Č. B. o vyhlášení stavební uzávěry na území navržené „krajinné památkové zóny Opalicko“ (viz příloha). Následoval dopis o rozhodnutí o podaných námitkách. Byla vydána Obecně závazná vyhláška č. 1/2005 Obce o závazných regulativech Část II. čl. 1 bod 1.4. (viz příloha). Bohužel jsme zjistili, že dosud nebyly učiněny žádné kroky k realizaci těchto slibovaných záměrů. Vzhledem k této nečinnosti vznikají a mohou vznikat další nenávratné škody na urbanistické kompozici i v krajině. Bylo nám pouze řečeno, že Ministerstvo životního prostředí návrh zamítlo. Jestliže nebylo nic navrženo, nemohlo to být schváleno ani zamítnuto. Proto navrhuji již požadované — zakreslit do grafické části návrhu ÚP v katastrálním území Kamenný Újezd — **Opalice** návrh krajinné památkové zóny Opalicko a zasadit se o její vyhlášení. Dále naplnit Obecně závaznou vyhlášku č. 1/2005.

### **Návrh rozhodnutí o námitce:**

**Námitce nelze vyhovět.**

**Odůvodnění:**

V grafické části ÚP nelze vymežit návrh krajinné památkové zóny Opalicko. Územní plán neslouží jako nástroj pro zasazení se o vyhlášení předmětné památkové zóny. Územní plán je vyhotoven na základě územně analytických podkladů, doplňujících průzkumů, vlastních podkladů a rozborů daného území, popřípadě územních studií. Územně analytické podklady obsahují podle § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území (limity využití území), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (rozbor udržitelného rozvoje území). Vzhledem k tomu, že krajinná památková zóna Opalicko nebyla oficiálně vyhlášena a jedná se pouze o návrh a nezávazný podklad, nelze ho zahrnout do podkladů (viz výše vyjmenované) pro tvorbu územního plánu. Ochrana krajiny a krajinného rázu Opalic je zakotvena v odst. (3) kap. 1.b)2. Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot: „zachovat charakter kulturní, harmonické,

*ekologicky stabilní krajiny a její ráz a dále místo krajinného rázu **Opalice**.“ Tento fakt bude zohledněn v navazujících správních řízeních.*

### **Námítka obce č. 3**

Obec Kamenný Újezd požaduje doplnit v textové části územního plánu týkající se způsobu využití Ploch bydlení, v odstavci Nepřípustné využití: - stavby bytových domů v zastavitelných plochách, další lokality:

Ad1) na straně 44 obec požaduje v odstavci Nepřípustné využití ploch k bydlení v Kamenném Újezdě doplnit rovněž lokalitu C1. Nové znění podmínek v odstavci Plochy bydlení, Nepřípustné využití tak bude: „- stavby bytových domů v zastavitelných plochách KAMENNÝ ÚJEZD B7, E1, E2, E3, C1“

Ad2) na straně 59 obec požaduje v odstavci týkající se způsobu využití ploch smíšených obytných – území malých sídel, v odstavci Nepřípustné využití doplnit rovněž další lokality. Nové znění podmínek v odstavci Plochy smíšené obytné – území malých sídel, Nepřípustné využití tak bude: „- stavby bytových domů v zastavitelných plochách KAMENNÝ ÚJEZD E5, E6, E7, F1, F2, F3, BOREK A1, BŘEZÍ A1, A2, B1, C1, BUKOVEC A1, B1, KOSOV A1, B1, B2, B3, B4, KRASEJOVKA A1, A3, B3, C2, MILÍKOVICE A1, B1, C1, D1, **OPALICE** A1, A2, B1, B2, RADOSTICE A1, A2, B2, B3, RANČICE A1, A2, A3, B2, C1.“

Odůvodnění: vzhledem ke spádovosti k blízkým Českých Budějovicím a nepříznivé situaci s hromadnou výstavbou bytových domů v okolních obcích, chce obec Kamenný Újezd tímto opatřením zamezit rychlému nárůstu počtu obyvatel, pro které nemá dostatečnou infrastrukturu a občanskou vybavenost (nedostatečná kapacita školy, školky). Obec Kamenný Újezd preferuje především formou individuální výstavby a s tím spojený pozvolný nárůst počtu obyvatel, pro které bude schopna zajistit uspokojení jejich sociálních potřeb a odpovídající kvalitu života. Osady v katastru obce Kamenný Újezd mají mnohdy středověký původ s charakteristickou a poměrně zachovanou zástavbou zemědělských usedlostí (**Opalice**, Radostice, Rančice, Kosov a další). V minulosti došlo k výstavbě bytových domů např. v osadě Krasejovka, což potvrdilo nevhodnost tohoto typu zástavby v prostředí malých sídel jak z hlediska hmoty, tak i využití objektů. Cílem těchto opatření je rovněž zachovat drobné měřítko rozptýlené zástavby bez nepřiměřených nároků na infrastrukturu a bezprostřední okolí (např. parkování) vzniklých soustředěním několika rodin do jednoho objektu.

V textové části ÚP Kamenný Újezd v kapitole 1.f) plochy bydlení, nepřípustné využití, odrážka - stavby bytových domů v zastavitelných plochách KAMENNÝ ÚJEZD B7, E1, E2, E3 bude doplněna navíc lokalita C1, tzn. nové znění bude: „stavby bytových domů v zastavitelných plochách KAMENNÝ ÚJEZD B7, E1, E2, E3, C1.“

V textové části ÚP Kamenný Újezd v kapitole 1.f) plochy smíšené obytné – území malých sídel, nepřípustné využití, odrážka - stavby bytových domů v zastavitelných plochách KAMENNÝ ÚJEZD E5, BUKOVEC A1, B1, KOSOV A1, BŘEZÍ B1 budou doplněny navíc další lokality, tzn. nové znění bude: „stavby bytových domů v zastavitelných plochách KAMENNÝ ÚJEZD E5, E6, E7, F1, F2, F3, BOREK A1, BŘEZÍ A1, A2, B1, C1, BUKOVEC A1, B1, KOSOV A1, B1, B2, B3, B4, KRASEJOVKA A1, A3, B3, C2, MILÍKOVICE A1, B1, C1, D1, **OPALICE** A1, A2, B1, B2, RADOSTICE A1, A2, B2, B3, RANČICE A1, A2, A3, B2, C1.“

Výstavba bytových domů znamená velký nárůst počtu obyvatel, pro které obec nedisponuje dostatečnou technickou a dopravní infrastrukturou a občanskou vybaveností. V dalších osadách obce Kamenný Újezd je výstavba bytových domů navíc nepřípustná z důvodu ochrany dosavadního historického charakteru zástavby.

*Ad4) Této části připomínky se vyhovuje.*

